

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának
28/2001.(VII.20)Ök. számú rendelete**

**a Budapest, XXIII. kerület Helsinki út – Hold u. – MÁV vasútvonal által határolt terület
szabályozási tervéről**

A XXIII. ker. Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdése és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontjában foglalt felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A rendelet hatálya

- 1.) A jelen rendelet hatálya a Szabályozási Tervben meghatározott területre (a továbbiakban: a terület) terjed ki.
- 2.) A jelen rendelet melléklete a Szabályozási Terv.

2. §

Az előírások alkalmazása

- 1.) Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket és területet alakítani, építeni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos szabványoknak, jelen rendeletnek és a mellékletének megfelelően szabad.
- 2.) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a) a szabályozási vonalat,
 - b) a telekalakítás kötelező elemeit,
 - c) az építési övezet jellemzőit,
 - d) a beépítés kötelező elemeit,
 - e) a zöldfelület kialakításának kötelező elemeit.
- 3.) A 2. § (2) bekezdésében nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azok a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatók.
- 4.) A szabályozási tervben meghatározott építési övezetek elnevezését és jelölését az övezeti paraméterek változatlanul hagyásával a kerületi önkormányzat saját hatáskörben az egységes nyilvántartási rendszer kialakítása érdekében megváltoztathatja.

3. § Telekalakítás

- 1.) A kötelező telekalakításokat a szabályozási terv tartalmazza.
- 2.) A szabályozási tervlapon jelölt kötelező telekalakítások bármilyen engedélyhez kötött építési tevékenység előtt rendezendők.

4. § A terület felhasználása

A terület a Fővárosi Szabályozási Keretterv szerint az alábbi keretövezetbe tartozik:

- **M : Munkahelyi területek**

5. § Építési övezetek

1.) M-XXIII/1 jelű építési övezet

- a) Az építési övezet a munkahelyi területek közepes intenzitású szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető része.
- b) Az építési övezet paraméterei:
 - a kialakítható legkisebb – legnagyobb telekterület: 1500 m² – 10000 m²
 - a beépítési mód: szabadon álló
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %
 - a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,2
 - a megengedett legkisebb – legnagyobb építménymagasság: 4,5 – 10,5 m
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %
 - terepszint alatti építmény max. – 1 szint mélységig, a telek max. 40 %-án helyezhető el.
- c) Az építési övezet területén:
 - a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
 - a kereskedelem építményei,
 - ellátó, szolgáltató építmények,
 - a kutatás, fejlesztés építményei,
 - üzemanyagtöltő, autósosó építményei,
 - önálló irodai épület,
 - bemutatóterem

helyezhető el.

Ettől eltérő funkciójú épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját megváltoztatni nem lehet.

2) M-XXIII/2 jelű építési övezet

- a) Az építési övezet a munkahelyi területek alacsony intenzitású, szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető része.
- b) Az építési övezet paraméterei:
- a kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m²
 - a beépítési mód: szabadon álló
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %
 - a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,8
 - a megengedett legkisebb – legnagyobb építménymagasság: 4,5 – 7,5 m
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %
 - terepszint alatti építmény max. – 1 szint mélységig, a telek max. 40 %-án helyezhető el.
- c) Az építési övezet területén:
- a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
 - a kereskedelem építményei,
 - ellátó, szolgáltató építmények,
 - a kutatás, fejlesztés építményei,
 - üzemanyagtöltő, autómosó építményei,
 - önálló irodai épület,
 - bemutatóterem
- helyezhető el.

Ettől eltérő funkciójú épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját megváltoztatni nem lehet.

6. § Építési hely

- 1.) Az építési helyet a szabályozási terv tartalmazza.
- 2.) Meglévő, megtartható épületek esetében engedélyhez kötött építési tevékenység végezhető. Ezen épületek bontása esetén más csak az építési helyen belül építhető új épület.
- 3.) A kötelező építési vonal szabályozási tervben megadott hosszának legalább 60%-án épülethomlokzatnak, vagy épületrésznek kell állnia.
- 4.) Az M-XXIII/1 jelű építési övezetben az építési helyen belül több épület is elhelyezhető. A telekterület minden teljes 1500 m²-e után 1-1 épület helyezhető el. (Pl. 4200 m²-es telken $4200:1500=2,8 = 2$ épület építhető) Az épületek közötti távolság min. 10,5 m.
- 5.) Az M-XXIII/2 jelű építési övezetben a szabályozási terven megszüntethető telekhatárként jelölt telekhatár nem kerül megszüntetésre, az épület elhelyezésére az alábbi szabályok szerint kerülhet sor.
 - az előkert mérete min.: 5,0 m
 - az oldalkert mérete min.: 7,5 m
 Telkenként 1 épület építhető.

7. § Egyéb

- 1.) A szabályozási terven „Nem beépíthető terület”-ként jelölt 184201 hrsz-ú telek csatolható az M-XXIII/1 jelű építési övezet telkeihez.
- 2.) A 184302, 184303, 184304, 184305 hrsz-ú telkeket érintő tervezett telek csak abban az esetben építhető be, ha a 184301 hrsz-ú telekkel együtt kerül összevonásra.

8. § Közlekedés

- 1.) A Helsinki út szabályozását a szabályozási terv tartalmazza.
- 2.) A Hold u. és a Szigetdűlő út közterületi kapcsolatát a (184323) hrsz-ú közterület szabályozási terv szerinti módosításával kell kialakítani. A közterületi szabályozás párhuzamos szakasza 15,0 m szélességű, amely egyoldali rézsút, támfalat és az útburkolat elhelyezését biztosítja.
- 3.) Az M-XXIII/1 jelű építési övezet területén a Helsinki út felől a meglévő kapubehajtók megtarthatók, új nem létesíthető. Az M-XXIII/2 jelű építési övezet területén a Helsinki út felől kapubehajtó egyáltalán nem létesíthető.
- 4.) Az építményekhez az OTÉK 42. § előírásainak megfelelő számú parkolóhelyet kell telken belül létesíteni, valamint rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet.
- 5.) A Budapest-Kunszentmiklós vasútvonal szélső vágányától (tervezett 2. vágánytól) mért 50 m széles védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez a MÁV Rt. hozzájárulása, valamint vasúti szakhatósági hozzájárulás szükséges. A védőtávolságon belül csak kereskedelmi és szolgáltató jellegű épületek tervezhetők, a megmaradó épületek építési engedélyköteles átalakítása vagy funkcióváltása esetén vasúti szakhatósági hozzájárulást kell beszerezni.
- 6.) A vasúti közlekedés okozta zaj és rezgések elleni védelemről a beépítésre szánt területen építőknek kell gondoskodniuk.

9. § Közmű

- 1.) A területen a közműhálózatokat, közműberendezéseket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak, eseti szakhatósági illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, kialakítani az adott szabályozási szélességeken belül.

- 2.) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK, valamint a vonatkozó szabványok (MSz 7487/2-80., az MSz 7048 és az MSz 11414) előírásait kell figyelembe venni.
- 3.) A területen bármilyen építményt csak teljes közművesítéssel szabad elhelyezni.
- 4.) A fejlesztés során a szolgalmi jogos vízvezetékeket ki kell váltani.
- 5.) Az esetlegesen szükséges közműkiváltások után a használaton kívüli felhagyott vezetékeket el kell távolítani.
- 6.) Ipari eredetű szennyvíz csak megfelelő előtisztítás után vezethető a közcsatornába. Az elvezetett vizek minőségének ki kell elégíteni a 34/1993.(XII.23.)KTM és a 8/1990.(IV.30.)KVM rendeletekkel módosított 4/1984.(II.OVH előírt határértékeket.
- 7.) Csak tiszta csapadékvizek vezethetők el, illetve szikkasztók a területen.
- 8.) Szikkasztós csapadékvízvezetés esetén talajmechanikai vizsgálatok és szakvélemény készítése szükséges a talaj szikkasztóképesége és a talajvíz helyzetének meghatározására.

10. § Környezetvédelem

- 1.) Az M-XXIII/1, M-XXIII/2 jelű építési övezetben védőtávolságot igénylő üzemi, illetve szolgáltató tevékenység nem végezhető, valamint ilyen technológia nem vezethető be.
- 2.) A területen a Védett I. levegőtisztaságvédelmi kategóriára vonatkozó emissziós és immissziós határértékeket kell betartani az MSz 21854-1990. szerint.
- 3.) A területen az üzemi tevékenységből származó megengedhető zajszint nappal 60 dB, éjjel 50 dB, a 4/1984. EüM sz. rendelet alapján.
- 4.) Környezeti hatásvizsgálatok elvégzéséhez kötött tevékenységek esetében a környezetvédelmi engedélyben foglaltak az irányadók.

11. § Értékvédelem

Bármilyen földmunkával járó beruházás megkezdése előtt értesíteni kell a Budapesti Történeti Múzeumot, a jelentős földmunkával járó beruházás esetén megelőző szondázó jellegű régészeti feltárást kell végezni, mivel a terület a Tatárdomb nevű nyilvántartott régészeti lelőhely közelében található.

**12. §
Tűzvédelem**

A területen az ipari és szolgáltató tevékenység során és az ahhoz kapcsolódó raktározás esetén a vonatkozó tűzvédelmi előírásokat fokozottan be kell tartani.

**13. §
Záró rendelkezések**

- 1.) Jelen rendelet hatálybalépésével a 19/1993.(VI.10.) Ök. és a 25/1994.(VI.15.) Ök. számú rendeletek hatályukat veszítik.
- 2.) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Geiger Ferenc
polgármester

Dr. Homonnai Ildikó
jegyző

Záradék

A rendelet 2001. július 11-én kifüggesztésre került.
Budapest, 2001. július 11.

Dr. Homonnai Ildikó
jegyző

Záradék

A rendelet 2001. július 20-án kihirdetésre került.
Budapest, 2001. július 20.

Dr. Homonnai Ildikó
jegyző